

ОАО «Инкор-Трейдинг»

Предварительно утвержден  
Генеральным директором  
ОАО «Инкор-Трейдинг»  
Приказ № 3 от «07» марта  
2014 года

Утвержден  
Решением единственного  
акционера  
ОАО «Инкор-Трейдинг»  
Решение №1 от «13» мая 2014  
года

**Г О Д О В О Й О Т Ч Е Т**  
Открытого акционерного общества  
«Инкор-Трейдинг»  
за 2013 год

Генеральный директор  
ОАО «Инкор-Трейдинг»



А.М.Мазурин

Главный бухгалтер

А.В.Белозерова

---

Достоверность данных, содержащихся в Годовом отчете, подтверждаю

Ревизор ОАО «Инкор-Трейдинг»

В.В.Мейксон

---

г.Москва, 2014 год

## 1. Сведения об Обществе.

Полное наименование	Открытое акционерное общество «Инкор-Трейдинг»
Сокращенное наименование	ОАО «Инкор-Трейдинг»
Место нахождения	125047, г.Москва, Миусская площадь, дом 2
Телефон/факс	(499) 251-08-08, (499) 251-06-99
Адрес сайта в сети Интернет:	<a href="http://www.incortrading.ru/">http://www.incortrading.ru/</a>
ОГРН	1097746049400
ИНН/КПП	7710745900/771001001
Код по ОКВЭД	70.32
Уставный капитал	19 500 000 рублей
Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента	Ведение реестра владельцев именных ценных бумаг осуществляется эмитентом самостоятельно
Сведения об аудитор Общества	ООО «НОРМА-ПРОФАУДИТ» ОГРН 1027739262924 от 26.09.2002г. Место нахождения: 119333, г. Москва, ул.Фотиевой, д.18, корп.2. Является членом Саморегулируемой Организации Аудиторов Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России», которое внесено в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов приказом Минфина РФ № 455 от 01.10.2009г. под номером 1. Регистрационный номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой Организации Аудиторов (ОРНЗ): 10301001996.

ОАО «Инкор-Трейдинг» создано 03 февраля 2009 года путем преобразования ООО «Инкор-Трейдинг» (ОГРН 1037739974161, ИНН 7715501262/КПП 771501001, место нахождения: г.Москва, ул. Белозерская, д. 17 «В») в открытое акционерное общество в соответствии с Решением единственного участника общества от 16.12.2008 года.

### Структура уставного капитала ОАО «Инкор-Трейдинг» по состоянию на 31.12.2013 года:

	Обыкновенные акции	Привилегированные акции
Количество размещенных акций	19.500 шт.	Нет
Номинальная стоимость 1 акции	1 000 (Одна тысяча) рублей	Нет
Количество объявленных акций	30.500 шт.	Нет

Величина оплаченной части уставного капитала – 19.500.000,00 рублей

### Сведения об акционерах:

<i>Акционер</i>	<i>Доля в уставном капитале, %</i>
Физическое лицо	100%

## 2. Положение Общества в отрасли.

Основным видом экономической деятельности Общества является управление недвижимым имуществом.

Управление недвижимым имуществом - это комплексный подход к развитию и управлению недвижимостью. В рамках управления недвижимым имуществом происходит разграничение функций собственника и управляющего, т. е. собственник передает в доверительное управление объекты недвижимого имущества, при этом управляющий действует от собственного имени и за счет собственника. За собственником остаются функции принятия стратегических решений и контроля за качеством исполнения. Функции оперативного управления делегируются доверительному управляющему. Такой подход позволяет решать задачи, связанные с созданием, развитием, оценкой и управлением недвижимостью в целях реализации интересов собственников.

Управление недвижимостью охватывает следующие направления:

- экономическое — управление доходами и затратами, распределение финансовых потоков, позиционирование объекта на рынке;
- техническое — содержание и развитие объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением и установленными требованиями;
- правовое — комплексное юридическое сопровождение управления недвижимостью.

Управление многоквартирным домом дополнительно охватывает следующие направления:

- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- представление интересов собственников во всех инстанциях, организациях и предприятиях любых организационно-правовых форм с целью обеспечения нормальной эксплуатации многоквартирного дома;
- предоставление коммунальных услуг;
- осуществление деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Данный вид деятельности является перспективным. По данным Компании S.A. Ricci (один из лидирующих консультантов на рынке коммерческой и жилой элитной недвижимости России, <http://www.ricci.ru/anldownload.php?id=120&mode=show>), после значительного снижения объемов поглощения офисных площадей на рынке в начале 2013 г., во II половине 2013 г. активность арендаторов и покупателей начала восстанавливаться. Максимальное количество площадей в 2013 г. было реализовано в IV квартале 2013 г. Год характеризовался высокими темпами прироста предложения. Количество вышедших на рынок объектов достигло 30, общей площадью 610 тыс.кв.м, что в целом соответствует показателю ввода за 2012 г. Существующий объем качественных офисных площадей по итогам 2013 г. превысил 13,2 млн.кв.м.

Фактическое поглощение офисных площадей соответствует показателю прироста предложения за рассматриваемый период. Однако на фоне сокращения объема сделок по сравнению с предыдущими двумя годами, средний уровень вакантных площадей увеличился относительно конца 2012 г. и составил 15-16%.

В IV квартале 2013 г. средневзвешенные ставки аренды сохраняли стабильность. При этом, на фоне роста объема свободных площадей, в годовой динамике было зафиксировано снижение средней стоимости аренды на офисные площади класса А.

По итогам 2013 года суммарное количество реализуемых новостроек в Московском Регионе составило 1 519 шт. По сравнению с прошлым годом показатель вырос на 17% (1 298 шт. в 4 кв. 2012 году). Средняя цена квадратного метра жилья по итогам года показала положительную динамику, несмотря на небольшие снижения во втором и третьем кварталах. Рост средней цены в 4 кв. 2013 года по сравнению с 4 кв. 2012 года составил от 6% до 8% в зависимости от сегмента. Максимальный рост цен отмечен в Московской области (с 69 900 руб./кв.м в 4 кв. 2012 года до 75 200 руб./кв.м в 4 кв. 2013 года).

Прогноз на 2014 год относительно рынка жилой недвижимости в Москве в целом имеет такую же картину, как и ситуация в предыдущем году. В целом же, объемы строительства жилья в ближайшие годы останутся на прежнем уровне, здесь, в отличие от сегмента коммерческой недвижимости, резких скачков ожидать не приходится. Поэтому на ближайшие несколько лет с большой долей вероятности этот рынок останется стабильным и не будет подвержен резким изменениям.

Такой прогноз позволяет сделать вывод, что услуги по управлению коммерческой недвижимостью и МКД будут востребованными.

### **3. Приоритетные направления деятельности Общества.**

Приоритетными направлениями деятельности Общества в 2013 году являлись:

- управление недвижимым имуществом;
- управление многоквартирным домом.

В рамках управления недвижимым имуществом ОАО «Инкор-Трейдинг» в 2013 году осуществляло:

- Разработку плана мероприятий, направленных на сохранение объекта недвижимости и увеличение его рыночной стоимости;
- Формирование бюджета объекта и контроль за его исполнением;
- Организация технической эксплуатации объекта, охраны и клининга;
- Организация взаимодействия и работ всех обслуживающих структур на объекте;
- Выполнение работ по выбору проектных и подрядных организаций, контроль за выполнением работ;
- Обеспечение взаимодействия собственника с государственными органами контроля и надзора;
- Взаимодействие с городскими службами по обеспечению объекта коммунальными услугами;
- Взаимодействие с государственными и муниципальными органами;
- Комплексное развитие системы сервиса;
- Формирование бюджета эксплуатационных расходов;
- Организация службы охраны;
- Управление инфраструктурой (системы управления зданием, электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации, пожарной безопасности, охранной системы);
- Подбор арендаторов;
- Определение наиболее оптимального распределения арендуемых площадей;
- Организация заключения договоров аренды;
- Контроль за исполнением договоров аренды;
- Взаимодействие с арендаторами.

В рамках управления многоквартирным домом ОАО «Инкор-Трейдинг» в 2013 году осуществляло:

- Выполнение функций по управлению и техническому обслуживанию, ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, проведению работ по благоустройству прилегающей территории;
- Ведение лицевых счетов, документации для расчетов с нанимателями, собственниками, арендаторами помещений в многоквартирном доме;
- Ведение технической документации на многоквартирный дом, обеспечение ее хранения и ведение управленческой, бухгалтерской, статистической и прочей отчетности, проведение банковских операций;
- Обеспечивало выполнение работ по санитарному содержанию многоквартирного дома и придомовой территории, техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования в соответствии с требованием законодательства;
- Заключало хозяйственные договора со специализированными организациями;
- От своего имени заключало постоянные договора с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения МКД коммунальными услугами установленного качества и с соблюдением режима их поставки.

#### 4. Отчет Генерального директора о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.

I. В течение 2013 года ОАО «Инкор-Трейдинг» оказывало услуги:

- управления недвижимым имуществом;
- управления многоквартирным домом.

II. Объем выручки Общества в суммовом выражении согласно данным бухгалтерского учета (тыс. руб.) составил:

Наименование показателей	2013 год
Выручка, без НДС	13 926
<b>ИТОГО</b>	<b>13 926</b>

Объем расходов, связанных с деятельностью Общества согласно данным бухгалтерского учета (тыс. руб.) составил:

Наименование показателей	2013 год
Себестоимость продаж	12 965
Прочие расходы	469
<b>ИТОГО</b>	<b>13 434</b>

Таким образом, деятельность Общества по итогам 2013 года безубыточна.

III. Сведения о доходах и расходах за 2013 год согласно данным регистров налогового учета (тыс. руб.)

Доходы от реализации	Сумма, тыс.руб.
Оказание услуг и выполнение работ по управлению недвижимым имуществом	13 926
<b>Итого:</b>	<b>13 926</b>
<b>Прямые расходы, относящиеся к реализованным работам и услугам:</b>	

Расходы на оплату труда	8 635
Отчисления на социальные нужды	2 317
Амортизация	221
Материальные затраты	202
Прочие расходы	1 590
<b>Итого:</b>	<b>12 965</b>
<b>Косвенные расходы</b>	
Налог на имущество	13
<b>Итого:</b>	<b>13</b>
<b>Внереализационные расходы</b>	
Расходы на банковское обслуживание	26
Прочие внереализационные расходы	120
<b>Итого:</b>	<b>146</b>

Целевого финансирования в 2013 году нет.

По итогам 2013 года по данным бухгалтерского учёта получена чистая прибыль, отражённая по строке 2400 отчёта о финансовых результатах, в размере 392 тыс. руб., по данным налогового учёта – полученная в 2013 году прибыль в размере 802 тыс. руб. частично уменьшена на убытки прошлых лет. Основной причиной расхождений показателей стало отсутствие в налоговом учете (Ст. 324.1 НК РФ) и создание оценочного обязательства в виде резерва на оплату отпусков на 2014 год в бухгалтерском учете. Компания применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (Приказ Минфина России от 19 ноября 2002г. N114н), поэтому в бухгалтерском учёте начислены постоянные налоговые активы: 300 тыс. руб. x 20% = 60 тыс. руб. и постоянные налоговые обязательства: 311 тыс. руб. x 20% = 62 тыс. руб.

**5. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в 2013 году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении.**

Вид энергетических ресурсов	Использованный объем	
	В натуральном выражении	В денежном выражении
Электрическая энергия	172 544 кВт в час	851 402 руб. 91 коп.
Тепловая энергия	583,75 Гкал	835 524 руб. 06 коп.

## **6. Перспективы развития Общества.**

В дальнейшем планируется:

- Оказывать услуги и выполнять работы по управлению и эксплуатации (техническому обслуживанию, ремонту и содержанию) нежилого административного здания по адресу: г.Москва, Миусская площадь, дом 2;

- Выполнять функции по управлению и эксплуатации, техническому обслуживанию, ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: г.Москва, бульвар Яна Райниса, дом 31,

что позволяет Обществу иметь стабильный доход, достаточный для финансирования деятельности Общества и получения прибыли;

- Осуществить поиск новых клиентов-собственников недвижимости для оказания услуг по управлению и эксплуатации (техническому обслуживанию, ремонту и содержанию).

#### **7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.**

В отчетный период дивиденды не начислялись и не выплачивались.

#### **8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.**

В процессе осуществления производственной деятельности Общества всегда имеется вероятность возникновения неблагоприятных ситуаций и последствий, которые характеризуются понятием риска.

Наиболее актуальны для Общества риски на рынке управления недвижимым имуществом: неуправляемые и управляемые (риски, поддающиеся диверсификации).

Факторами неуправляемого (систематического) риска на макроэкономическом уровне являются: инфляция и инфляционные ожидания; уровень стабильности и конвертируемости национальной валюты; этап цикла промышленного развития; притоки и оттоки капитала из страны; неопределенность законодательного регулирования; нестабильность в налогообложении; демографические тенденции; тенденции занятости и изменения платежеспособности населения.

Источниками управляемого риска могут быть: тип недвижимости (имущества в управлении); местоположение (региональный риск); условия заключения договоров и состав контрагентов, снижение доходности. Риск контролируется путем прогнозирования показателей рынка, применения адекватной ценовой политики и осуществления контроля над издержками, заключение постоянные договоров с ресурсоснабжающими и другими организациями с обязательным условием ограничения их цен - не выше среднерыночных.

#### **9. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.**

В течение 2013 финансового года ОАО «Инкор-Трейдинг» не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

#### **10. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.**

В течение 2013 финансового года ОАО «Инкор-Трейдинг» не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в отношении которых имеется заинтересованность.

#### **11. Состав Совета директоров.**

Совет директоров в Обществе не сформирован.

#### **12. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа.**

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется его единоличным исполнительным органом – Генеральным директором.

К компетенции Генерального директора Общества в соответствии с п.9.3. Устава относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Генеральный директор – Мазурин Алексей Михайлович

Дата рождения: 06.06.1969г.

Сведения об образовании: среднетехническое

Наименование учебного заведения: Московский вечерний машиностроительный техникум

Специальность: техник-технолог по обработке металлов резанием

Доли участия в ОАО «Инкор-Трейдинг» не имеет.

### **13. Критерии определения и размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа.**

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсация расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества установлены заключенным с ним трудовым договором и штатным расписанием.

### **14. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.**

Распоряжением ФКЦБ РФ от 04 апреля 2002 года № 421/Р акционерным обществам рекомендовано руководствоваться в своей деятельности положением Кодекса корпоративного поведения, одобренного на заседании Правительства Российской Федерации от 28.11.2001 года.

В своей деятельности ОАО «Инкор-Трейдинг» придерживается Положений вышеупомянутого Кодекса.

### **15. Сведения о состоянии чистых активов (в соответствии с п.5 ст. 35 ФЗ «Об акционерных обществах»).**

Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала общества за каждый заверченный финансовый год:

Наименование показателей	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
Стоимость чистых активов акционерного общества за 2011 год	4 218 тыс.руб.	-43 237 тыс.руб.
Стоимость чистых активов акционерного общества за 2012 год	-43 237 тыс.руб.	19 001 тыс.руб.
Стоимость чистых активов акционерного общества за 2013 год	19 001 тыс.руб.	19 393 тыс.руб.

Результаты анализа причин и факторов, которые привели к тому, что стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала:



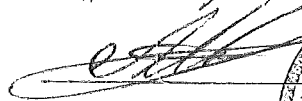
- Обслуживание обязательств по привлеченным заемным средствам, которые были получены в период и в связи с капитальными вложениями в реконструкцию Здания, собственником которого Общество являлось ранее;
- Расходы на содержание здания;
- Налоговая нагрузка.

Перечень мер по приведению стоимости чистых активов общества в соответствие с величиной его уставного капитала:

- Оказание услуг и выполнение работ по управлению недвижимым имуществом;
- Оптимизация денежных потоков, сокращение размера убытков;
- Поиск новых клиентов-собственников недвижимости для оказания услуг.

Троекратно, кратно, кратно,  
временно печатно  
9 (девять) листов

Генеральный  
директор  
ООО "Анкор-Трейдинг"



А. М. [Инициалы]

